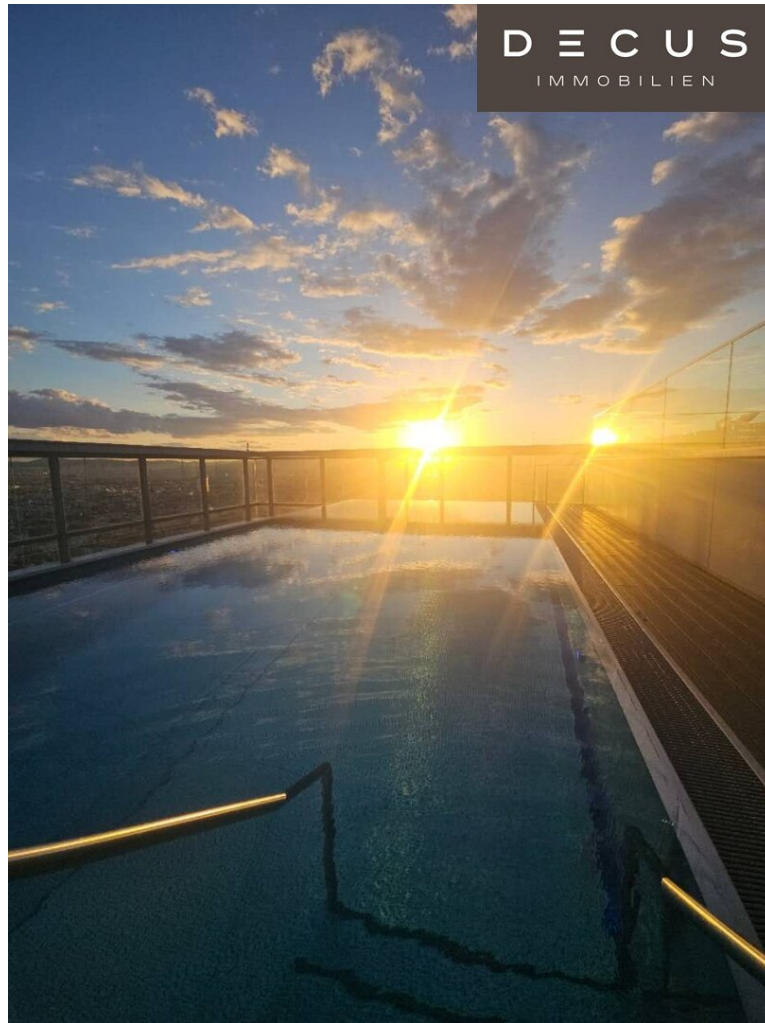


**\* LUXUSWOHNUNG \* 3,5 ZIMMER \* RIESENBALKON \* 2  
BÄDER \* ÜBER DEN WOLKEN \* TRIIIPLE-TOWER**



**Objektnummer: 1149392**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schnirchgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,84 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,80
Gesamtmiete	3.100,00 €
Kaltmiete (netto)	2.432,45 €
Kaltmiete	2.818,18 €
Betriebskosten:	385,73 €
USt.:	281,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN













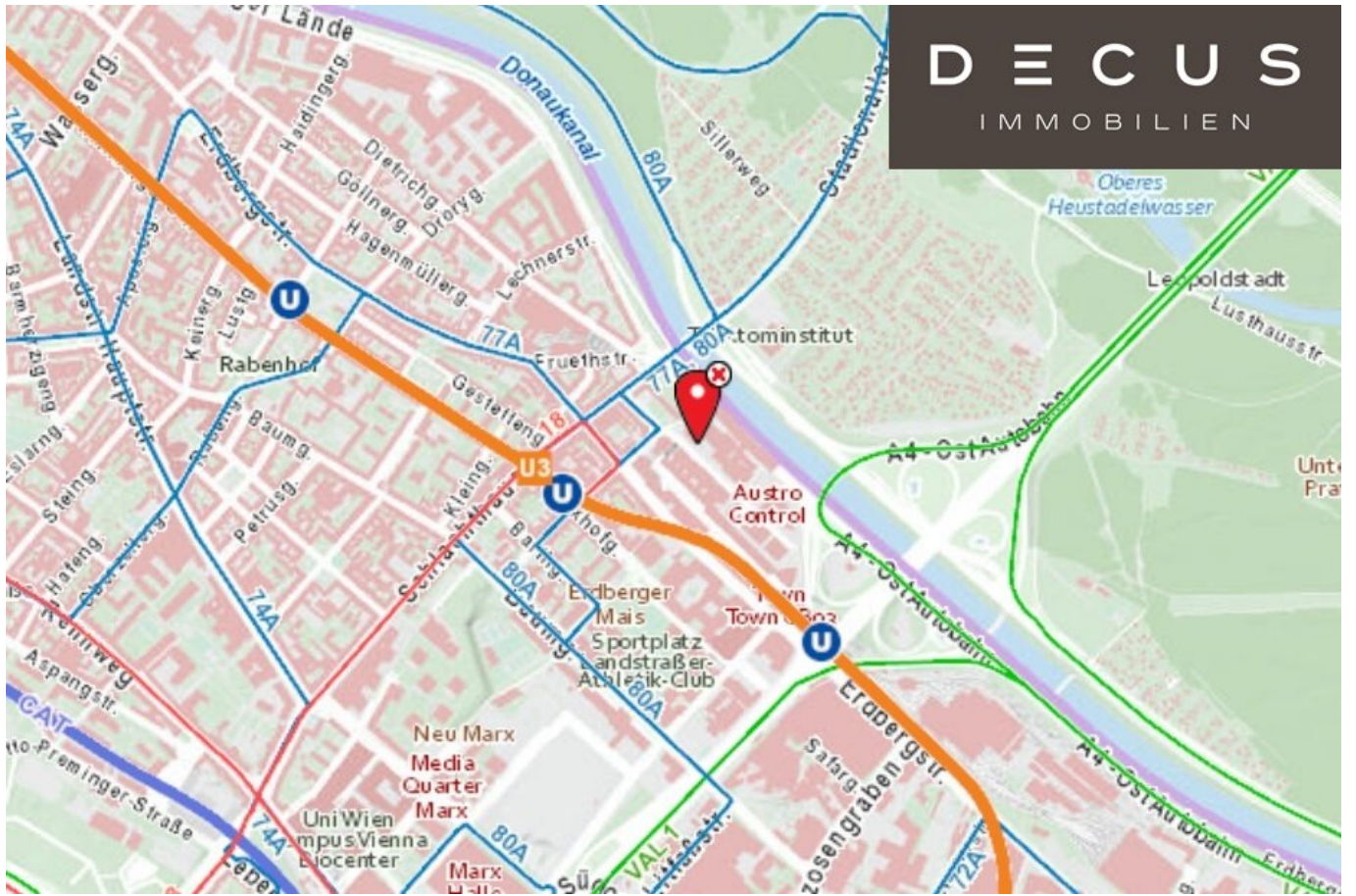






# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## TRIIIPLE TOWER

### TURM 1 - 11. STOCK

### DREIZIMMER-KABINETT-WOHNUNG

### MIT RIESENBALKON

### 2 BÄDER MIT WC

### TIEFGARAGENPLATZ

### POOL IM 34. STOCKWERK

#### Objekt und Ausstattung

Diese helle, gemütliche Luxuswohnung

besticht durch eine eine besonders gelungene, gute Raumaufteilung.

Aus dem Vorzimmer, mit angeschlossenem Abstellraum,

öffnet sich der großzügige Wohnraum mit amerikanischer, offener Küche.

Über eine Diele sind die drei Schlafzimmer und die zwei Bäder aus dem Wohnraum zentral begehbar.

Der große Balkon ist aus allen vier Zimmern betretbar und ist SW-seitig situiert.

Die Küche verfügt über ein Induktionskochfeld mit Dunstabzug, Dampfbackofen

Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Weinkühler, Geschirrspüler.

Eine Bad ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet,

ein Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und WaMa-Anschluss.

Die Wohnungen werden mittels Flusswasser aus dem Donaukanal als Energiequelle ressourcenschonend gekühlt und geheizt. Somit wird das ganze Projekt ohne CO2-Ausstoß

beheizt und gekühlt und eine 100% ökologische Wärme- und Kälteversorgung sichergestellt.

Eine Besichtigung sagt allerdings mehr als 1000 Worte.

Wir laden Sie zu einer unvergesslichen Besichtigung ein.

### **Raumaufteilung und zusätzliche Info**

- Vorzimmer
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit aufwendigst ausgestatteter,  
offener, amerikanischer Küche
- Diele
- 2 Schlafzimmer
- 1 Schlafkabinett
- Bad mit Wanne, WC
- Bad mit Dusche, WaMa-Anschluss, WC
- großer Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz
- **Pool im 34. Stock**
- **Gemeinschaftsterrasse im 20. Stock**
- **Gemeinschaftsküche im 2. Stock**  
top ausgestattete Eventküche, Party & Barbecue Lounge
- **Grillplatz im 2. Stock**
- **Fitnessraum**
- **Fahrradabstellraum**

. **Concierge Service/** Salon mit Bibliothek

## **Miete**

**Gesamtmiete: € 3.100** inkl BK und USt

Kaution: € 12.500

**Tiefgarage: € 170** inkl BK und USt

## **Lage und Umgebung**

Zwischen dem **modernen Stadtzentrum von Wien**

und dem weitläufigen **Erholungsgebiet Grüner Prater**,

direkt am ruhig dahinfließenden **Donaukanal**, entstand in 2021 ein imposantes

und weithin erkennbares Hochhaus-Ensemble im 3. Wiener Bezirk.

Direkt im Haus und in fußläufiger Entfernung sind zahlreiche Versorgungseinrichtungen

des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Lokale, Sport und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Eine optimale Verkehrsanbindung ist durch die Stationen der U3 gegeben,

durch die Haltestellen der Straßenbahnlinie 18 und einiger Buslinien,

sowie durch die Fahrradwege Donaukanal und Prater.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Claudia Resch** unter der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap